

Fjordbyen



Fagrapport konsekvensutredning Midlertidig bruk av utfyllingsområder

Rådgivingsgruppen



LINK ARKITEKTUR

Multiconsult

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontroll	Godkjent
1.0	01.10.2022	Utkast fra rådgivergruppen	ERK	JWF	JWF/EIF
2.0	11.11.2020	Oversendt Lier kommune	NOB		EIF
2.1	17.02.2023	Korrigert til 1. gangs behandling	NOB		EIF
2.2		Korrigert etter 1. gangs behandling			
3.0		Godkjent Lier kommunestyre			

Innhold

1	Oppsummering og konklusjon	3
2	Innledning	5
2.1	Bakgrunn	5
2.2	Dagens situasjon.....	5
3	Metode og datagrunnlag.....	7
3.1	Metode	7
3.1.1	<i>Verdi</i>	7
3.1.2	<i>Påvirkning</i>	8
3.1.3	<i>Konsekvens</i>	9
3.2	Avgrensning av tiltaks- og influensområdet	10
4	Alternativbeskrivelse	10
4.1	Alternativ 0	10
4.2	Planforslaget	11
5	Påvirkning og konsekvensvurdering	13
5.1	0-Alternativ	13
5.2	Planalternativ	14
6	Avbøtende og kompensende tiltak.....	14
7	Breeam Communitas	14

1 Oppsummering og konklusjon

Reguleringsplan vedtatt av Lier kommunestyre 3. mars 2015 hjemler den pågående utfyllingen i Gilhusbukta. Etter at området har satt seg og forbelastning er fjernet, skal det graves opp for å etablere kanaler og 3 hovedøyer. I forkant av de 3 hovedøyene etableres både faste og flytende øyer, med boliger, friluftsområder og områder tilrettelagt for allmennheten. Sjøbunnen har blitt rensset for forurensning og er deretter vertikaldrenert. Utfyllingsområdet påføres forbelastning med steinmasser som gjør at setningen skjer meget raskt. Utfyllingen skjer i tett samarbeid med NGI, som overvåker setningsforløp og områdestabilitet. Med den planlagte videre utfylling vil området være klart for bygging fra 2024/2025. I reguleringsbestemmelsene er det stilt støykrav, og det er krav om et overvåkingsprogram.

Det skal totalt fylles ut 5,7 mill. tonn stein. 3,5 mill. tonn er hentet sjøveien med lekter fra Langøya. Resterende utfylling skjer med lastebiltransport fra ulike samferdsels- og infrastrukturprosjekter i regionen. Området forventes ferdig utfylt innen utgangen av 2022. Utfyllingsområdene er attraktive. Etter hvert som området fylles ut, leies disse ut til parkering ifm bilimport over Drammen havn. Det er også andre interessenter som ønsker å leie inntil utbygging skal skje, for eksempel i forbindelse med anleggsvirksomhet i regionen eller drift av midlertidig karakter. Drifts- og virksomhetsetableringer må derfor forventes i påvente av utbygging i samsvar med områdeplanen.

I 0-alternativet er utfylling av Gilhusbukta gjennomført i samsvar med vedtatt reguleringsplan, men det er ikke etablert kanaler og øyer og utbygging av disse slik planalternativet beskriver. Dette betyr at den samfunnsmessige verdien av at en håndterer masser fra viktige prosjekt som Langøya og store samferdsels- og andre infrastrukturprosjekt, er den samme i begge alternativene. Det betyr også at konsekvensene for naboene i forhold til trafikk blir den samme fordi resterende utfylling må skje landeveien og derfor vil berøre naboene like mye. I planalternativet vil det være større press på rask utfylling slik at utbygging av området kan komme i gang, men trafikkmengden totalt sett fra transport av masser vil bli den samme.

Verdi	Vurdering av planalternativet i forhold til 0-alternativet
Midlertidig bruk mens området setter seg (+)	Det er stor interesse for bruk av de midlertidige områdene. Det kan være alt fra for eksempel billagring og til bruk i forbindelse med anlegg i regionen. Midlertidigheten må forventes å være vesentlig lenger i 0-alternativet sammenliknet med planalternativet fordi en der raskt ønsker å sette i gang utbyggingen. Forslaget i planalternativet vurderes som bedre enn langsiktig midlertidig bruk.
Gjennomføring av midlertidige tiltak (0)	De samme midlertidige tiltak vil bli iverksatt i begge alternativ i samsvar med vedtatt detaljreguleringsplan. Tiltakene vil være kortere i planalternativet sammenliknet med 0-alternativet.
Konsekvenser for naboer (+)	Siden området er fylt ut i begge alternativ, knytter forskjellen seg til hvilken bruk de utfylte områdene har og hvor lenge det varer. Det er grunn til å forvente annen bruk i 0-alternativet som vil kunne ha mer negative konsekvenser for naboene enn planalternativet.
Samfunnsmessig verdi	Den samfunnsmessige verdien av utfyllingen vil være lik i begge alternativ. Forskjellen er igjen hva området blir brukt til etter at

(++)	utfyllingen er gjennomført. Den samfunnsmessige verdien av å bygge en ny by vurderes som større enn den midlertidige bruken.
------	--

Områdereguleringsplanen bygger videre på vedtatt detaljreguleringsplan for Gilhusbukta. I vedtatt detaljreguleringsplan er stilt krav til overvåkingsprogram og transportløsninger som belaster nærmiljøet og vegnettet minst mulig. Det er fulgt opp gjennom at 60% av alle steinmassene er transportert sjøveien med lekter fram til utfyllingsområdet.

2 Innledning

2.1 Bakgrunn

Konsekvensutredningen for tema Midlertidig bruk av utfyllingsområder skal følge krav til utredning i planprogram fastsatt av Lier kommunestyre 08.05.2018.

2.2 Dagens situasjon

Planområdet er totalt ca 1000 dekar, uten sjøområde. Området ligger i Lier kommune, langs Drammensfjorden og med grense mot Drammen kommune. Området er ca 2,5 km langt. Innenfor planområdet er det i dag varierte næringsvirksomheter, i stor grad innen logistikk og lager med ca. 1.200 arbeidsplasser. Planområdet omfatter også en stor utfylling i Gilhusbukta hvor det etableres nytt utbyggingsområde. Avgrensningen av området er vist på kartet nedenfor. Rød linje er tidligere grense, mens grønn linje er ny planavgrensning.



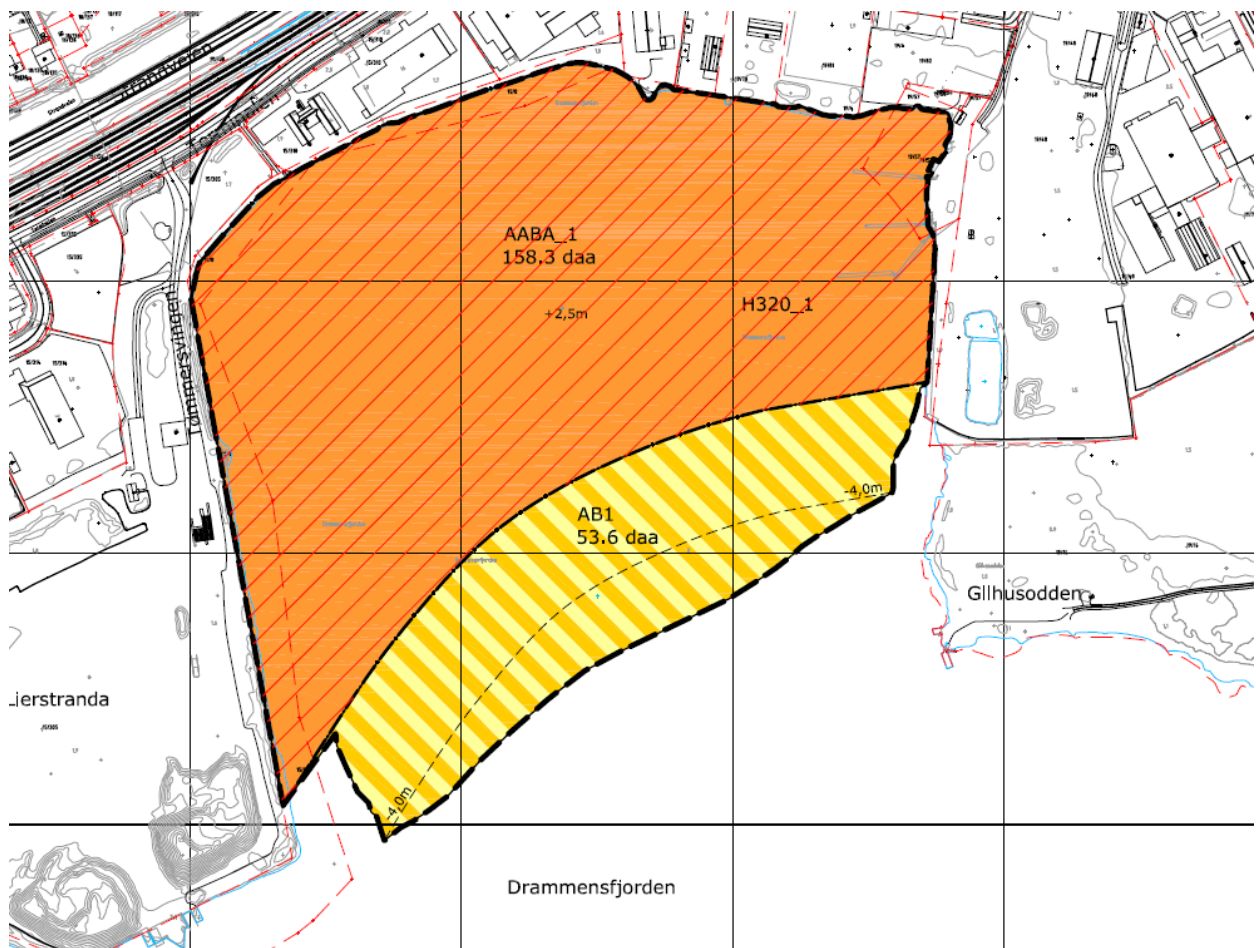
Vest for planområdet, rett ved Brakerøya stasjon, ligger sykehusområdet hvor det nå etableres nytt sykehus og Helsepark på til sammen ca 200.000 m². Nord for planområdet er det en kombinasjon av lokal og overordnet infrastruktur, som veier og jernbane, noe jordbruksarealer og bebyggelse med en blanding av boliger, næring og offentlige formålsbygg. Øst for planområdet er det en kombinasjon av jordbruksarealer kombinert med spredt bebyggelse og noe næring.

Sett i et byutviklingsperspektiv er området meget stort. Det vil derfor ta flere tiår å transformere området til en ny bydel med urbane kvaliteter. Det legges vekt på at eksisterende virksomheter skal sikres gode driftsmuligheter i transformasjonsperioden, samtidig som de nye boligområdene og arbeidsplassene blir attraktive og får gode kvaliteter. Med utvikling av Fjordbyen vil Lier få en ny bydel på et knutepunkt som samtidig utvider Drammen sentrum i et område med felles regionale interesser.

Det er gjennomført opprydding av meget forurensede masser i Gilhusbukta og etterpå fylles Gilhusbukta ut med i størrelsesorden 5,7 millioner tonn steinmasser. Ca. 3,5 millioner tonn av massene er kalkstein fra Langøya som er fraktet sjøveien med lekter og dermed ikke berører vegnettet eller naboer direkte. Det er ikke tilgang til mer masser fra Langøya slik at den siste del av utfyllingen, som nå går mot slutten, skjer med masser fra andre større utbyggingsprosjekter i regionen (samferdsels- og andre større infrastrukturprosjekt). Det medfører at massene fraktes med lastebil inn til Gilhusbukta. Det skjer via E134 og ned Gilhusveien til Gilhusbukta. Det innebærer i størrelsesorden 70.000 lastebiler hver veg som belaster vegnettet. De har tillatelse til å kjøre fra 06-23 alle hverdager (inkludert lørdag). I gjennomsnitt betyr det ca. 80 lastebiler pr døgn hver veg. Det gir et variert trafikkbilde, og i perioder med størst trafikk forventes opp mot 300 lastebiler hver veg til området.

Det er gitt konsesjon på utfylling fram til 2028. Med inngåtte avtaler, forventes utfyllingen gjennomført innen utgangen av 2022. Ferdig utfylt vil det bli etablert ca 205 da nytt land.

Utfyllingen skjer i samsvar med godkjent detaljreguleringsplan vedtatt av Lier kommunestyre 3. mars 2015. Plankartet er vist nedenfor:



Etter at områdene har satt seg skal det graves opp for å etablere kanaler og 3 hovedøyer. I forkant av de 3 hovedøyene etableres både faste og flytende øyer, med boliger, friluftsområder og områder tilrettelagt for allmennheten.

Utfyllingen skjer i tett samarbeid med NGI. Det er etablert en løsning med vertikaldrenering som gjør at setningene skjer meget raskt. Med den planlagte utfyllingen vil området være klar for bygging fra 2024.

I reguleringsbestemmelsene er stilt krav om at en må tilfredsstillere støykrav og det er krav om et overvåkingsprogram. Det heter i bestemmelsene (sitat):

§ 3-2 Overvåkingsprogram

Det skal gjennomføres et overvåkningsprogram for både anleggs- og driftsfasen:

- a) For anleggsfasen skal det legges særlig vekt på vannkjemiske forhold, undervannsenger, samt fisk og fugl.
- b) Fisk og fuglers atferd og bruk av influensområdet skal registreres, både før, under og etter anleggsfasen.
- c) Forhold knyttet til faren for evt. for høye verdier av ammoniakk (NH₃) i sjøen skal overvåkes.
- d) Støy i forbindelse med utleggingen av massene skal måles.
- e) Overvåkingsprogrammet skal inneholde overvåking av undervannsensene, med rapportering til Fylkesmannen i Buskerud.
- f) Overvåkingsprogrammet skal inneholde et punkt om overvåking av partikkelinnhold og turbiditeten i området, under etablering av motfyllingen. Det skal også inneholde et punkt om beredskap i tilfelle ekstrem turbiditet.

Overvåkingsprogrammet er etablert, fulgt opp under arbeidet, og det er p.t. ikke registrert avvik fra de krav som er satt i bestemmelsene.

3 Metode og datagrunnlag

3.1 Metode

Rapporten baseres på metodikk fra Statens vegvesens (2018) håndbok V712 for ikke-prissatte konsekvenser for naturressurser, og er tilpasset oppdragets behov som retter seg spesifikt mot jordressurser. Begrepene *verdi*, *påvirkning* og *konsekvens* er sentrale og utdypes i det følgende.

3.1.1 Verdi

Begrepet verdi er i denne sammenheng knyttet til goder eller ressurser som er vanskelig å måle i kroner og øre. Verdivurdering er knyttet til fagtradisjon og overordnede føringer. Verdivurdering er et redskap for å kunne vurdere forvaltningsprioritet og bevaringsstrategi. Hvert delområde verdivurderes etter en tredelt glidende skala for liten, middels og stor verdi, se Figur 1. Verdivurderingen oppsummeres i et verdikart som lokaliserer verdifulle områder innen plan- og influensområdet, Jf. Kap. 6.1.

Verdivurderingen er tredelt:



Figur 1 Skala for vurdering av verdi. Skalaen er glidende og pilen flyttes for å nyansere verdivurderingen

I verddivurderingen er det verdiene i sammenligningsåret (referansesituasjonen) som legges til grunn. Areal som inngår i vedtatte planer gis verdi tilsvarende (forventet) samtidig situasjon. Verdien begrunnes alltid av fagutreder. Verddivurderingen på et overordnet nivå vil ha fokus på de mest verdifulle områdene.

I temakapitlene er det utarbeidet verdikriterier for det enkelte fagtema. Til grunn for verdikriteriene i fagkapitlene er det utarbeidet en felles verditablell, tabell 1. Kriteriene skal sikre ensartet bruk av verdiskalaen på tvers av temaene. Det vil variere hvilke kriterier som er relevante for de ulike fagtemaene.

Tabell 1 generelt grunnlag for verdisetting

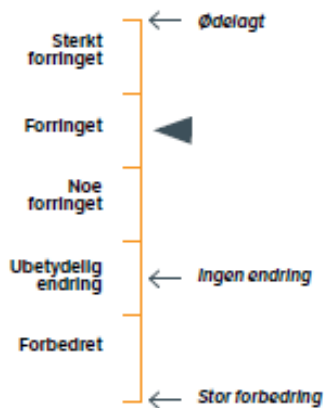
Verdi	Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Tilpasset strategisk nivå	Lav verdi		Middels verdi	Høy verdi	
Forvaltningsprioritet	Skal ikke utredes		Forvaltningsprioritet	Høy forvaltningsprioritet	Høyeste forvaltningsprioritet
Viktighet/betydning for fagtemaet		Alminnelig/lokalt vanlig	Regional betydning	Regional/ nasjonal betydning	Nasjonal/ internasjonal betydning. Unikt
Funksjoner og sammenhenger		Kontekst / sammenheng er lite synlig	Sammenhenger og funksjoner er mindre tydelig	Viktige sammenhenger og funksjoner	Særlig viktige sammenhenger og funksjoner
Bruksfrekvens		Betydning for få	Betydning for flere (lokalt viktig)	Betydning for mange (regionalt viktig)	Betydning for svært mange (nasjonalt viktig)

3.1.2 Påvirkning

Med påvirkning menes en vurdering av hvordan det samme området endres som følge av et definert tiltak. Påvirkning vurderes i forhold til referansealternativet (0-alternativet). Det er kun områder som blir varig påvirket som vurderes. Alle tiltak som inngår i investeringskostnadene, legges til grunn ved vurdering av påvirkning.

Potensielle framtidige påvirkninger, som følge av andre/framtidige planer, inngår ikke i vurderingen.

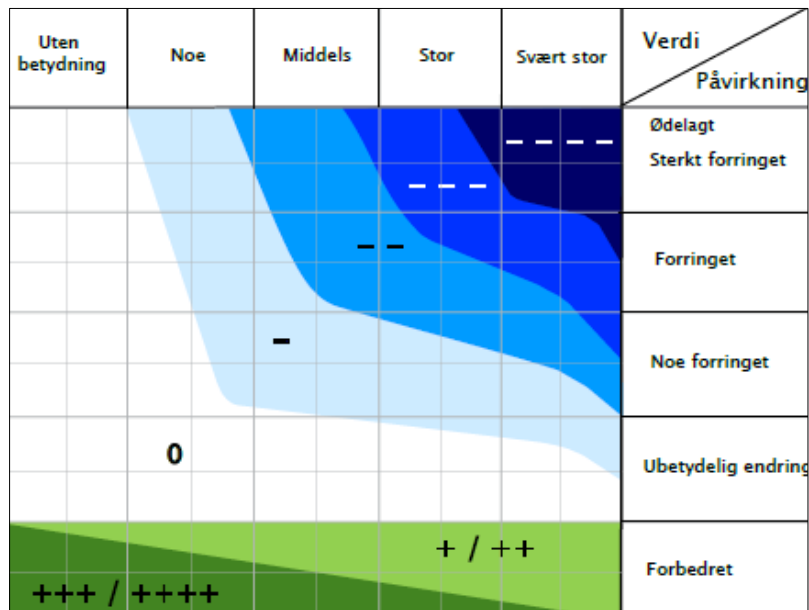
Skalaen for påvirkning er inndelt i fem trinn og går fra sterkt forringet til forbedret, se Figur 2. Skalaen utgjør y-aksen i konsekvensvifta, Figur 3. Vurdering av påvirkning gjøres i forhold til situasjonen i referansealternativet., som vist i Fig.2.



Figur 1 Skala for vurdering av påvirkning

3.1.3 Konsekvens

Konsekvens framkommer ved sammenstilling av verdi og påvirkning i henhold til konsekvensvifta i Figur 3. Skalaen for konsekvens går fra 4 minus til 4 pluss, vist i figur 4. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av et delområde, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning, etter at tiltaket er realisert. Etter konsekvensvurdering for hvert delområde, sammenstilles konsekvens for hvert alternativ.



Figur 2 Konsekvensvifta. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (---)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (--)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (-)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Figur 3 Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder

3.2 Avgrensning av tiltaks- og influensområdet

Planområdet eller tiltaksområdet er det området som fysisk blir berørt av tiltaket. Dette er likt for alle utredningskategorier, og omfatter planområdet slik det avgrenset i planprogrammet.

Influensområder er områder utenfor selve planområdet, som kan bli påvirket av tiltaket og vil variere mellom ulike tema. I dette tilfelle inkluderer influensområdet planområdet fordi vi da også får med oss trafikkbelastningene fra E134 og inn i området og alle utfordringer som skal følges opp, jfr overvåkingsprogrammet.

4 Alternativbeskrivelse

4.1 Alternativ 0

Planprogrammet: Det skal gjøres en sammenligning med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres.

Definisjon av 0-alternativ i ulike utredningstema kan variere noe, men det legges generelt til grunn følgende:

- Gjeldende reguleringsplaner og øvrige planer som har virkning innenfor planområdet forutsettes gjennomført. Dette gjelder særlig områdeplan og reguleringsplan for nytt sykehus og Drammen Helsepark, plan for utfylling av Gilhusbukta og områdeplan for Holmen.
- Antall arbeidsplasser baseres på videreføring av eksisterende virksomheter innenfor planområdet og nye arbeidsplasser som følge av godkjente planer for nytt sykehus og helseparken. Til sammen utgjør det i størrelsesorden 8.000 arbeidsplasser.
- Antall boliger innenfor planområdet videreføres som i dagens situasjon – dvs en bolig.
- Veisystem som forutsatt i reguleringsplan for nytt sykehus.

På Lierstranda er det i dag hovedsakelig industri- og næringsvirksomheter knyttet til lager, produksjon og logistikk. Store deler av området er uregulert og er et område med mange arbeidsplasser, mye tungtrafikk og bare en bolig i øst. Det er regulert nytt sykehus og helsepark som er under bygging. Her er det grønne friområder som knytter seg på elveparken mot Brakerøya og Drammen. Tilgrensende er det regulert et fragmenteringsverk og adkomstvei til denne som knytter seg på veisystemet i reguleringsplanen for nytt sykehus og eksisterende

situasjon. I Gilhusbukta er det regulert utfylling i sjø som er under arbeid. Området benyttes til næringsvirksomhet og er lite tilgjengelig for allmennheten.

4.2 Planforslaget

Fjordbyen. Der folk, fjord og fremtid møtes.

Slik er visjonen for Fjordbyen som skal vokse fram uten å fortrenge dyrkbar mark og knytte den blå fjorden sammen med det grønne Lier.

Fjordbyen skal bli et sted hvor folk trives med å bo og jobbe, og hvor barn og voksne kan leke og leve det gode liv. Fjordbyen skal tilrettelegges for et mangfold av mennesker og attraktive arbeidsplasser. Fjordbyen skal bli et sted hvor beboere og besøkende kan bruke og oppleve fjorden og landskapet. Fjordbyen skal være stedet for en bærekraftig fremtid, som en del av innbyggernes liv og som et forbilde for andre. Sist, men ikke minst, skal Fjordbyen være by – et sted med mangfoldig byliv, møteplasser, varierte boliger, arbeidsplasser, butikker og kulturliv.

- Fjordbyen skal være et attraktivt sted
- Fjordbyen skal være urban
- Fjordbyen skal være bærekraftig
- Fjordbyen skal knytte sammen land og sjø

Målet er å skape gode boliger som passer for folk i alle faser i livet, og at det utvikles et urbant samfunn hvor du kan bo, leve og jobbe. Det skal bli et inkluderende samfunn for de mange. Her skal du kunne vokse opp i et trygt og godt bomiljø, bruke fjorden og naturen nær deg, leve moderne og bærekraftig.

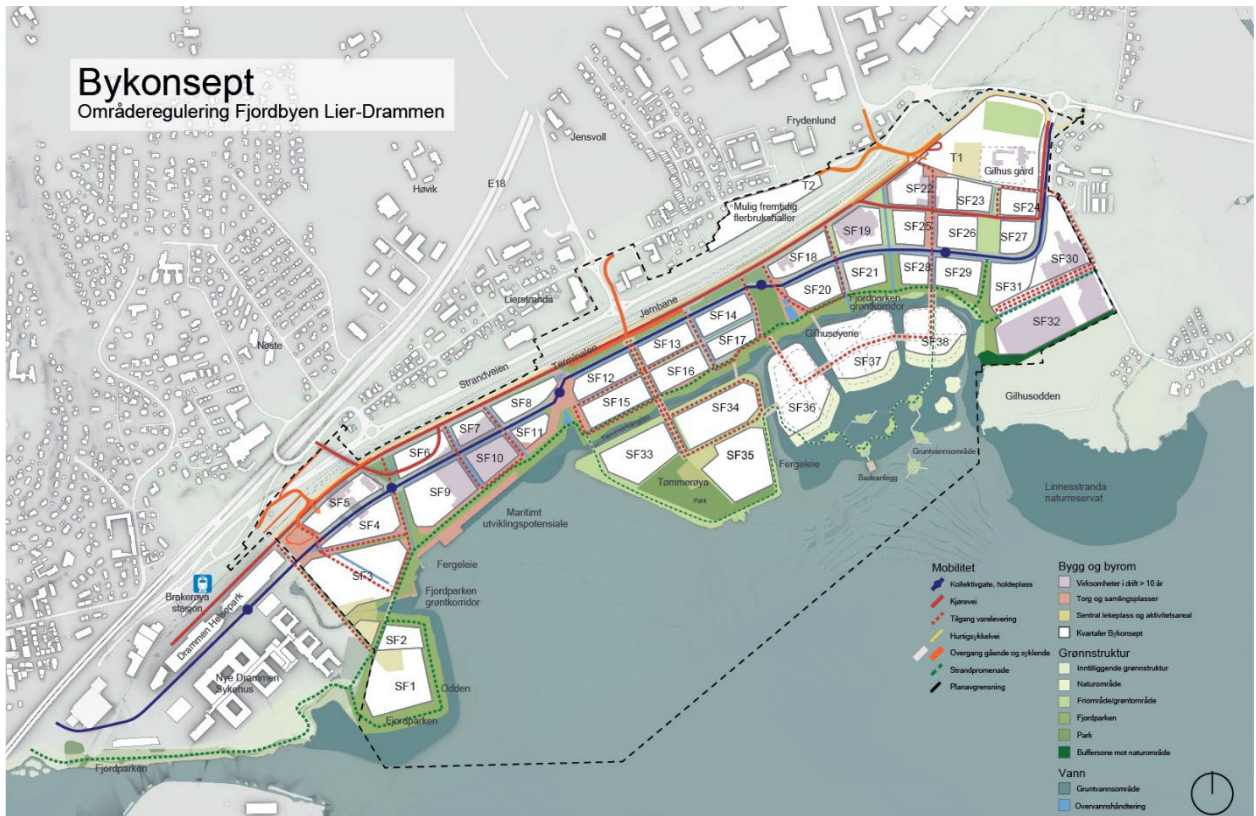
Vi vil bidra til en god fremtid, et godt og bærekraftig samfunn. Det legger føringer på plankonseptet, på valg av materialer, byggeteknikker og hvordan vi skal bevege oss i den nye Fjordbyen Lier og Drammen. Her skal gående og andre myke trafikanter prioriteres.

Områdereguleringsplanen skal legge til rette for utvikling av en by hvor det er godt å bo, leve, jobbe og som spiller på lag med framtiden, naturen og miljøet.

Klimaendringer, den stadig raskere teknologiske utviklingen, tap av naturmangfold og behov for å bygge lokalsamfunn på nye måter stiller nye krav til planprosesser med voksende krav til kompetanse og tverrfaglige perspektiv på byutvikling. Fjordbyen Lier og Drammen har en 0-visjon, og planlegges i tråd med FN's bærekraftsmål. Visjonen er et uttrykk for hva en vil oppnå på svært lang sikt. Det skal være noe å strekke seg etter med gradvis måloppnåelse etter hvert som området bygges ut.

Reguleringsforslaget

Reguleringsforslaget er det 0-alternativet skal sammenliknes med. Reguleringsforslaget baserer seg på følgende overordnede bykonsept:



Områdereguleringsplanen skal være overordnet og gi robuste rammer for gjennomføring av en langsiktig transformasjon av området. Områdereguleringsplanen skal følges opp med detaljreguleringsplaner for delområder før utbygging kan gjennomføres, jfr. planbestemmelsene. Områdereguleringsplan og bykonseptet pr 14.02.2023 tilrettelegger for:

Et samlet utbyggingsvolum på ca. 940.000 m² BRA

Utbyggingsvolumet er fordelt med ca. 740.000 m² BRA bolig, 160.000 m² BRA næring (inkludert mobilitetshus) og ca. 40.000 m² BRA offentlige funksjoner (skoler, barnehager mv). Hele området reguleres til sentrumsformål, slik at det skal være fleksibilitet til endringer mellom de ulike formålene.

Krav til gode uteoppholdsareal, solforhold og støy vil være avgjørende for hvor mange boenheter som faktisk kan etableres i Fjordbyen. I bykonseptet er lagt til grunn gjennomsnittlig mindre boligstørrelser i vest enn i øst begrunnet i at en skal nå ulike målgrupper hensyntatt de stedsunike kvalitetene på hvert område. Våre vurderinger tilsier at det da kan etableres i størrelsesorden 8000-8800 boenheter i planområdet. Det tilsvarer en gjennomsnittlig størrelse på 70 m² BRA.

Det legges til rette for at Fjordparken videreføres fra Drammen og inn i Fjordbyen. Fjordparken etableres i ytterkanten av Odden og videre inn langs det som blir landsidens sjøfront i bakkant av framtidig Tømmerøya og Gilhusøyene. Fjordparken vil få varierende bredde og utformes med

god tilgang for allmenheten også ut til Tømmerøya, Gilhusøyene og øyer i forkant av Gilhusøyene.

Det skal tilrettelegges for at gange, sykkel og kollektivtransport blir de foretrukne transportmåter. Fjordparken skal prioriteres for gående, Kollektivgata for kollektivtransporten og Terminalen for biltrafikk med opparbeidelse av separat hurtigsykeltrase.

Nærhetsbyen uttrykker at alle funksjoner innbyggerne har behov for i det daglige skal være lett tilgjengelig og bygges opp rundt bussholdeplassene. 4 mobilitetspunkt med parkering og andre mobilitetsfunksjoner etableres i hensiktsmessig gangavstand.

5 Påvirkning og konsekvensvurdering

5.1 0-Alternativ

I 0-alternativet er utfylling av Gilhusbukta gjennomført i samsvar med vedtatt detaljreguleringsplan for Gilhusbukta, men det er ikke etablert kanaler og øyer og utbygging av disse slik planalternativet beskriver.

Dette betyr at den samfunnsmessige verdien av at en håndterer masser fra viktige prosjekt som Langøya og store samferdsels- og andre infrastrukturprosjekt, vil være den samme i begge alternativene. Det betyr også at konsekvensene for naboene i forhold til trafikk blir den samme fordi resterende utfylling må skje landeveien og derfor vil berøre naboene like mye.

5.2 Planalternativ

Sammenliknet med 0-alternativet har en i reguleringsforslaget etablert kanaler og Fjordpark, etablert flytende øyer og bygget ut området i samsvar med forslag til områdereguleringsplan. Etter utført opprydding i forurenset sjøbunn, den gjennomførte vertikaldreneringen og gitt at resterende masser kommer som planlagt, kan utbygging i dette området starte i 2024. Sammenlikningen mellom 0-alternativet og planalternativet kan oppsummeres slik:

Verdi	Vurdering av planalternativet i forhold til 0-alternativet
Midlertidig bruk mens området setter seg (+)	Det er stor interesse for bruk av de midlertidige områdene. Det kan være alt fra for eksempel billagring og til bruk i forbindelse med anlegg i regionen. Midlertidigheten må forventes å være vesentlig lenger i 0-alternativet sammenliknet med planalternativet fordi en der raskt ønsker å sette i gang utbyggingen. Forslaget i planalternativet vurderes som bedre enn langsiktig midlertidig bruk.
Gjennomføring av midlertidige tiltak (0)	De samme midlertidige tiltak vil bli iverksatt i begge alternativ i samsvar med vedtatt detaljreguleringsplan. Tiltakene vil være kortere i planalternativet sammenliknet med 0-alternativet.
Konsekvenser for naboer (+)	Siden området er fylt ut i begge alternativ, knytter forskjellen seg til hvilken bruk de utfylte områdene har og hvor lenge det varer. Det er grunn til å forvente annen bruk i 0-alternativet som vil kunne ha mer negative konsekvenser for naboene enn planalternativet.
Samfunnsmessig verdi (++)	Den samfunnsmessige verdien av utfyllingen vil være lik i begge alternativ. Forskjellen er igjen hva området blir brukt til etter at utfyllingen er gjennomført. Den samfunnsmessige verdien av å bygge en ny by vurderes som større enn den midlertidige bruken.

6 Avbøtende og kompensende tiltak

Avbøtende tiltak for utfyllingen er hjemlet i vedtatt detaljreguleringsplan for Gilhusbukta. Avbøtende tiltak framgår av denne og blir fulgt opp ved utfyllingen.

Denne konsekvensutredningen baserer seg på planforslaget slik det var pr 11.11.2022. Det har ikke skjedd noe nytt i forhold til utfyllingen, midlertidig bruk av utfyllingsområdene eller konseptet som stiller krav om andre avbøtende tiltak enn det som er vedtatt i gjeldende reguleringsplan for utfyllingen.

7 Breeam Communitites

BREEAM Communities er et tredjeparts miljøklassifiseringssystem for områdeutvikling. Klassifiseringsprosessen følger den britiske manualen BREEAM Communities Technical Manual og Operational Guidance. Det finnes i dag ingen norsk versjon av manualen, men det er igangsatt et arbeidet for å utvikle den.

Verktøyet skal legge til rette for en helhetlig vurdering av områders muligheter og utfordringer som har virkning på bærekraft, samfunns- og miljøbelastning i tidligfase utvikling.

Sertifiseringsprosessen er delt inn i flere steg, der det regnes 3 steg totalt for BREEAM communities. I hvert steg kan det samles poeng og graderinger basert på detaljeringen og ambisjonsnivåene som fastsettes.

Det er ingen relevante kriterier for Breeam på dette fagområdet.